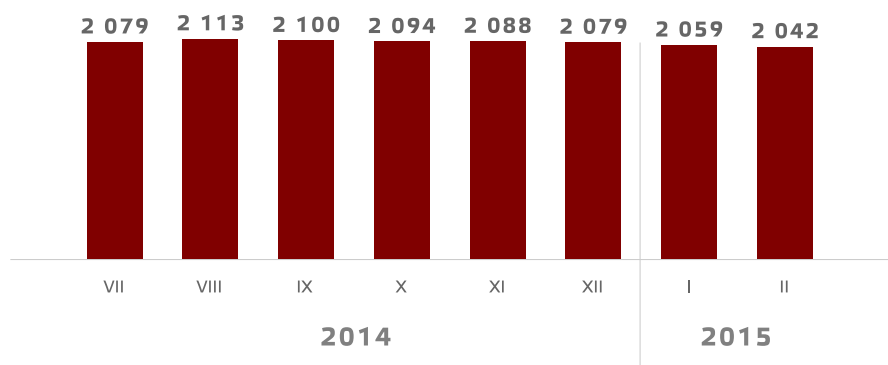


RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS FEBRUĀRIS

Dzīvokļi Rīgas centrā

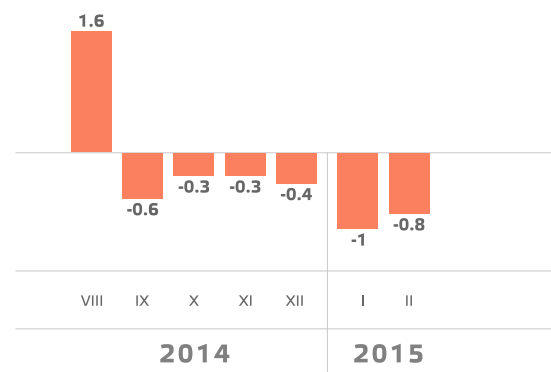
2015. gada februārī Rīgas centra dzīvokļu cenas samazinājās par 0,8 %, bet kopējais ziemas mēnešu cenu kritums bija 2,2 % apmērā. Vidējā Rīgas centra dzīvokļu cena februārī samazinājās līdz 2 042 EUR/m² pozīcijai.

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, %



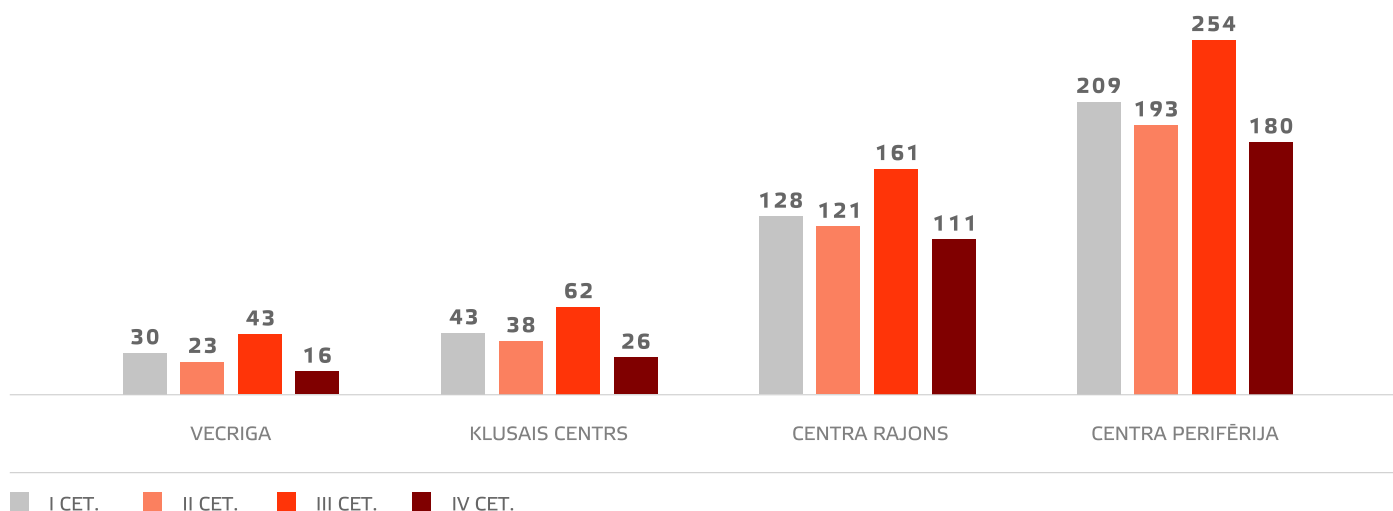
Avots: ARCO REAL ESTATE

Ziemas mēnešos turpinājās Rīgas centra dzīvokļu cenu samazināšanās, kas aizsākās pērn septembrī. Janvārī un februārī tā bija straujāka, jo piedāvājums reaģēja uz notikušajām pārmaiņām tirgū, attiecīgi piedāvājumā arvien biežāk bija sastopami dzīvokļi par pazeminātām cenām. Tajā pat laikā lielai daļai dzīvokļu cenas joprojām saglabājās 2014. gada vasaras līmenī, kā rezultātā tika konstatēts, ka kvalitātes un atrašanās vietas ziņā līdzīgu dzīvokļu cenas piedāvājumā ievērojami atšķiras. Ņemot vērā cenu samazinājuma apstākļus un cēloņus, tiek prognozēta pakāpeniskas cenu korekcijas turpināšanās.

Kā iemeslu līdzīgu dzīvokļu 1 m² cenas atšķirībai var minēt to, ka palielinājās dzīvokļu, kuru pārdošanas cena sasniedza 250 000 EUR, piedāvājumu skaits. Attiecīgi mazākiem dzīvokļiem, kuri minēto robežu nerasniedza, 1 m² cena piedāvājumos bija zemāka kā plašākiem dzīvokļiem.

Cenu līmeņa samazināšanās galvenokārt skaidrojama ar pieprasījuma samazināšanos, kas notika pēc Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā, kā rezultātā saruka to nerezidentu skaits, kuri vēlējās ar nekustamā īpašuma iegādi sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, bet kuriem jaunais 250 000 EUR minimālais sliekšnis izrādījās par augstu.

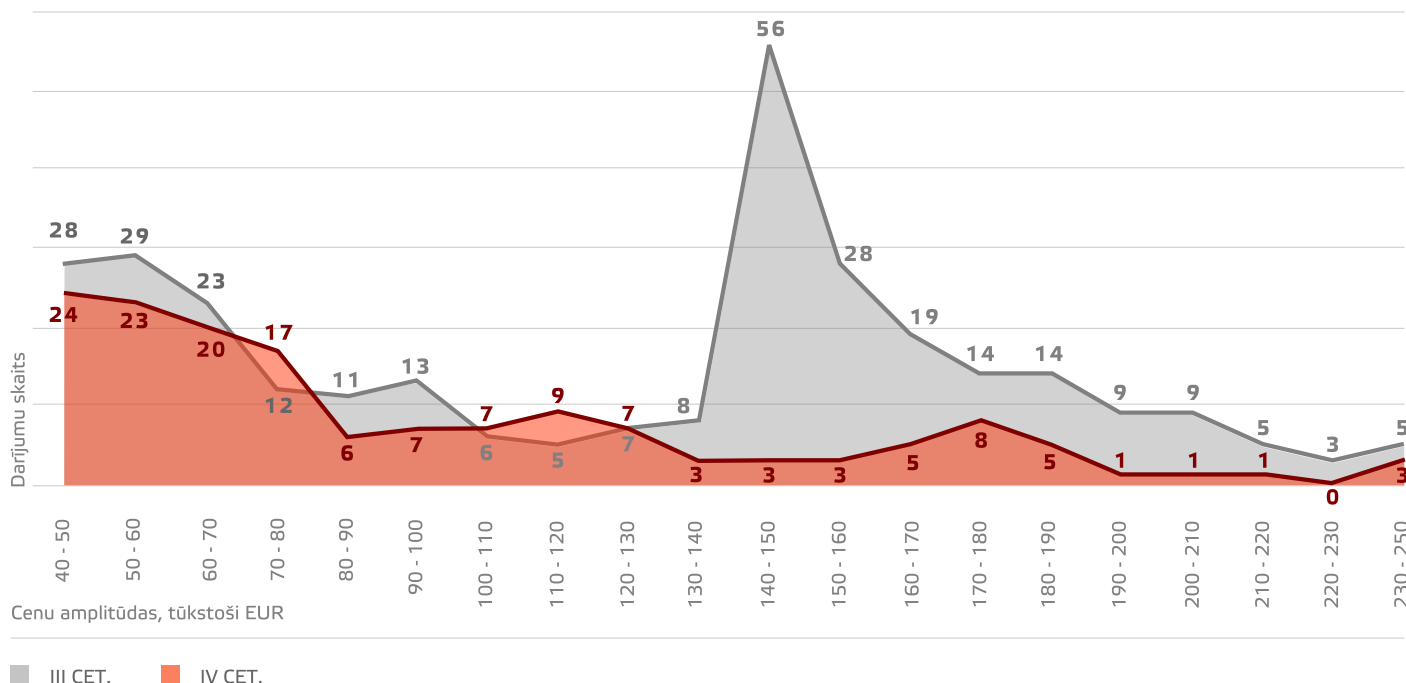
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas, 2014



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Šo sakarību apstiprina arī tas, ka 4. ceturksnī, kas bija pirmais pilnais ceturksnis kopš likuma grozījumi stājās spēkā, ievērojami samazinājās darījumu skaits cenu amplitūdā no 140 000 EUR līdz 150 000 EUR. Šajā amplitūdā vairs netika novērots netipiski liels darījumu skaits. Pērn 4. ceturksnī darījumu skaits par summu līdz 140 000 EUR samazinājās vien nedaudz, tas ir, par 13 %, kamēr par summu no 140 000 EUR līdz 250 000 EUR - pat par 81 %.

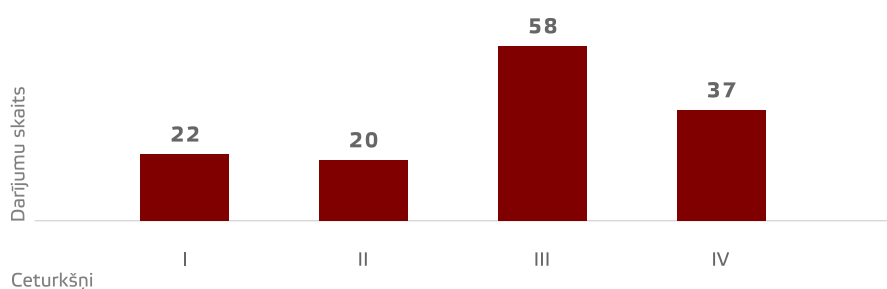
Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem, 2014



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot, kā mainījās situācija darījumos, kuru summa pārsniedza 250 000 EUR, kas kopš septembra ir minimālais sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, redzams, ka 4. ceturksnī tas bija par 36 % mazāks kā 3. ceturksnī. Turpretī, salīdzinot ar 2014. gada pirmajiem diviem ceturkšņiem, šajā cenu segmentā konstatēts darījumu skaita pieaugums.

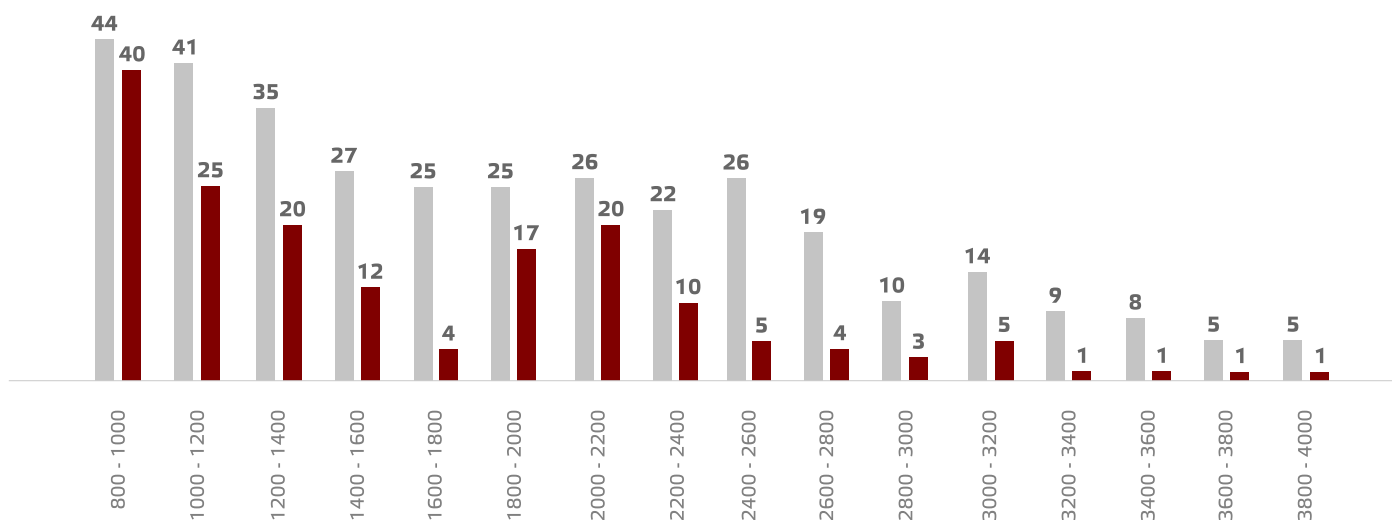
Darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem par darījumu summu virs 250 000 EUR skaita izmaiņas, 2014



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Līdzīga situācija novērota, aplūkojot darījumu skaita izmaiņas 1 m² cenas dalījumā: dārgākiem dzīvokļiem konstatēts būtiskāks darījumu skaita samazinājums. Cenu amplitūdā 800 - 1800 EUR/m² darījumu skaits 4. ceturksnī samazinājās par 41 %, amplitūdā 1 800 - 3 000 EUR/m² - par 54 %, bet amplitūdā 3 000 - 4 000 EUR/m² - par 78 %. Savukārt darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza 4 000 EUR/m², bija par 81 % mazāks, sarūkot no 26 darījumiem līdz 5 darījumiem 4. ceturksnī.

Darījumu skaita sadalījums pa 1 m² cenas diapazoniem, 2014



Cenu amplitūdas, tūkstoši EUR

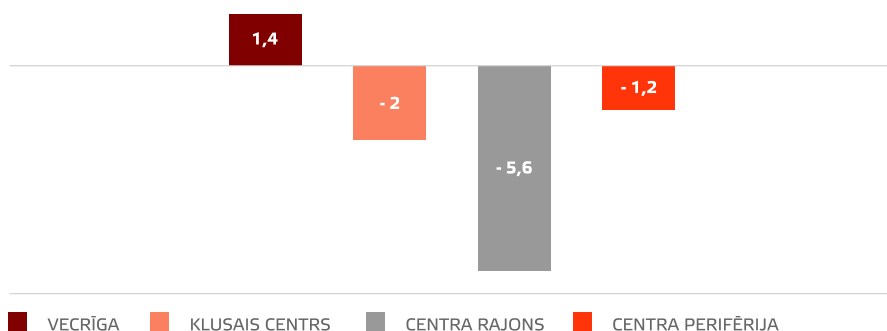
■ III CET. ■ IV CET.

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot februāra cenu līmeni ar 2014. gada jūlijā novēroto, vislielākais cenu samazinājums konstatēts centra rajonā, kas atbilst iepriekš veiktajām prognozēm, tā kā tieši šajā centra daļā pirms Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā bija vislielākā proporcija ar darījumiem par summu, kas pārsniedza 142 300 EUR, bet nesasniedza 250 000 EUR.

Vecrīga bija vienīgā centra daļa, kurā novērots cenu pieaugums (+1,4 %). Tas skaidrojams ar to, ka pēc dzīvokļiem šajā centra daļā vēsturiski vērojams stabilāks pieprasījums. Ņemot vērā to, ka ar vēsturisko vērtību apveltītu mājokļu piedāvājums bija ierobežots, Vecrīgas cenas salīdzinoši mazāk bija pakļautas dažādu tirgus apstākļu ietekmei. Kā skaidrojumu cenu kāpumam var minēt to, ka lielai daļai Vecrīgas īpašumu vērtība sasniedza arī 250 000 EUR sliekšni, līdz ar to Vecrīga bija mazāk pakļauta Imigrācijas likuma grozījumu ietekmei.

Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas kopš 2014. gada jūlija pēc atrašanās vietas, %



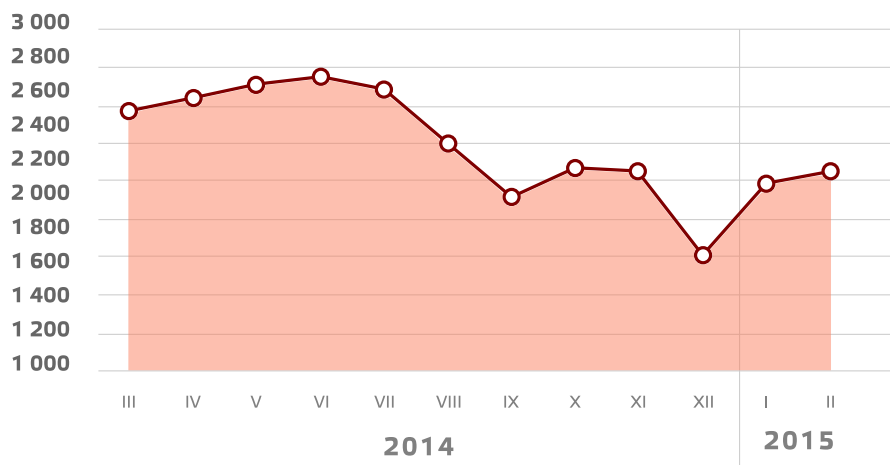
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas apkaimes kartē



Aplūkojot Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma izmaiņas, redzams, ka pēc gada nogalei raksturīgās zemās aktivitātes janvārī un februārī piedāvājums atgriezās rudens mēnešu līmenī. 2014. gada sākumā, reaģējot uz nerezidentu interesi, palielinājās arī dzīvokļu piedāvājums, taču šajā segmentā notikušo darījumu lielā skaitu dēļ, kas bija vērojams jūlijā un augusta mēnešos, tam sekoja piedāvājuma sarukums augustā un septembrī.

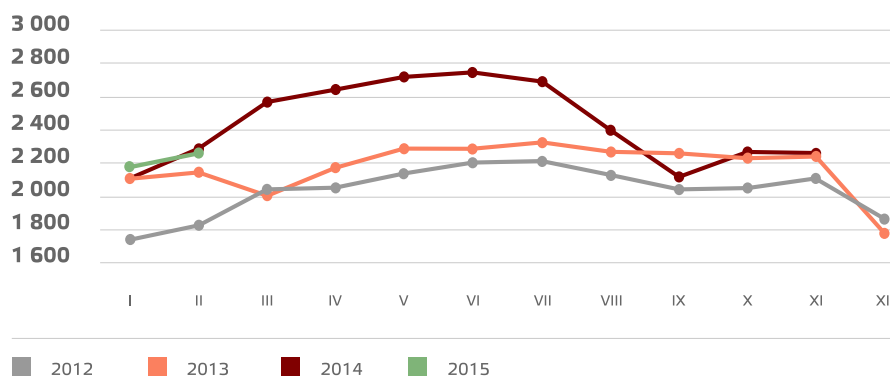
Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

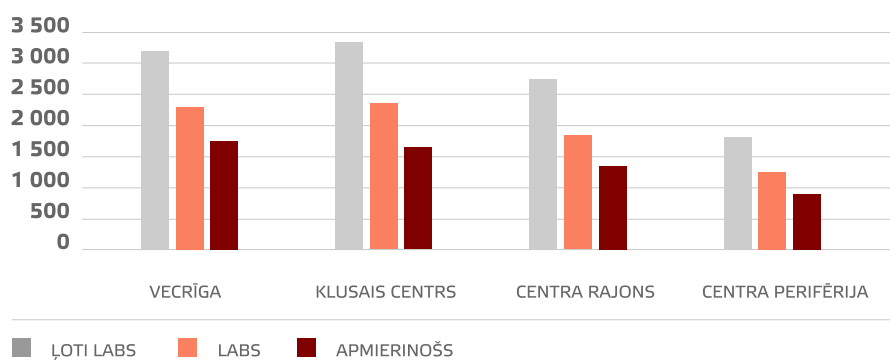
Salīdzinot Rīgas centra dzīvokļu piedāvājumu ar iepriekšējo gadu attiecīgo periodu, tādējādi, ņemot vērā sezonālītāti, redzams, ka 2015. gada pirmo divu mēnešu piedāvājums kopumā bija tuvu iepriekšējo gadu līmenim. Salīdzinot ar 2013. gadu, tika novērots neliels piedāvājuma pieaugums 4 % apmērā. Paredzams, ka piedāvājuma dinamika 2015. gadā varētu attīstīties līdzīgāk 2013. gadā novērotajai, jo 2014. gada periodā no marta līdz augustam konstatētais lielais piedāvājums lielā mērā bija saistīts ar ievērojamu nerezidentu interesi par Rīgas centra dzīvokļiem.

Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2012 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenas februārī pēc tehniskā stāvokļa, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

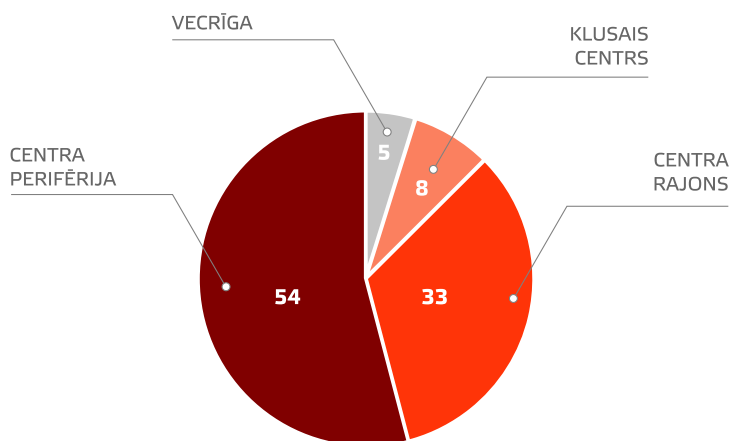
Rīgas centra perifērijas, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas ziemas mēnešos samazinājās par 1,25 %. Vidējās cenas februārī bija ap 900 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 250 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 1 800 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas dzīvokļiem pilnībā renovētās ēkās, piemēram, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 18, Eksporta ielā 12 un Česu ielā 23. ARCO REAL ESTATE novērojumi liecina, ka šajā centra daļā joprojām notika salīdzinoši daudz darījumu par zemākām cenām ar neremontētiem dzīvokļiem, kuri atradās sliktā vai pat kritiskā tehniskā stāvoklī. Zemākas cenas piemita arī koka apbūvei, kas bieži sastopama Grīziņkalna apkaimē.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas ziemas mēnešos samazinājās par 4 %. Vidējās cenas februārī bija ap 1 350 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 850 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 750 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atrodas Vecrīgas vai parku tuvumā, piemēram, dzīvokļiem Raiņa bulvāra ēkās.

Klusā centra dzīvokļu cenas ziemas mēnešos samazinājās par 3,3 %. Vidējās cenas februārī bija ap 1 650 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 350 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 350 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Tā kā šajā centra daļā lielu ietekmi uz cenu radīja ēku vēsturiskā un arhitektoniskā vērtība, augstākās cenas raksturīgas restaurētām pirmskara ēkām, kurām piemīt šīs vērtības. Savukārt zemākās cenas šajā centra daļā konstatētas ēkām, kuras atradās ļoti sliktā stāvoklī, piemēram, Dzirnau ielas sākuma posmā.

Vecrīgas dzīvokļu cenu līmenis ziemas mēnešos nebija mainījies. Vidējās cenas februārī bija ap 1 750 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 300 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 200 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Gan klusajam centram, gan Vecrīgai bija raksturīgs tas, ka cena pat līdzīga stāvokļa dzīvokļiem šajās apkaimēs varēja ievērojami atšķirties atkarībā no to atrašanās vietas specifikas. Augstākās cenas šajā centra daļā bija raksturīgas renovētās un jaunās ēkās esošajiem dzīvokļiem. Tāpat jāuzsver, ka Vecrīgas piedāvājumā vairs nebija atrodami dzīvokļi ar vienkāršu telpu stāvokli. Dzīvokļu tirgus, ņemot vērā pieprasījumu, tika orientēts tieši uz augstas kvalitātes dzīvokļiem. 2014. gada 4. ceturksnī, salīdzinot ar 3. ceturksni, pieauga centra perifērijas (no 49 % uz 54 %) un centra rajona (no 31 % uz 33 %) darījumu skaita proporcija no kopējā darījumu skaita ar Rīgas centra dzīvokļiem. Klusā centra (no 12 % uz 8 %) un Vecrīgas (no 8 % uz 5 %) darījumu skaita proporcija pagājušā gada 4. ceturksnī samazinājās.

Darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem skaita sadalījums, %



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kapitalizācijas likmes Rīgas centra dzīvokļiem 2014. gada februārī vidēji bija robežās no 4,1 % līdz 6,7 %. Zemāka likme bija raksturīga dzīvokļiem, kas atrodas prestižākās vietās, un dzīvokļiem labākā stāvoklī ar kvalitatīvu iekšējo apdari. Savukārt centra perifērijā kapitalizācijas likme pārsniedza 5 % atzīmi. Pastāv arī vairāki citi faktori, kas var ievērojami ietekmēt kapitalizācijas likmes apmēru, piemēram, tas, vai dzīvoklis atbilst prasībām, lai to varētu piedāvāt īrēšanai ārvalstu studentiem.

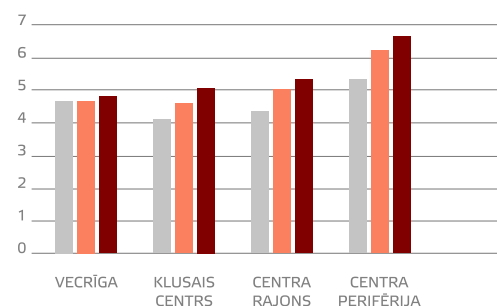
Kapitalizācijas likme

Kapitalizācijas likme parāda ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespējas noteiktā laika posmā un peļņas gūšanu par īpašuma lietošanu.

Kapitalizācijas likme parasti ietver šādus faktorus:

- bezriskā ieguldījuma likme;
- kompensācija par risku;
- kompensācija par zemāku likviditāti salīdzinājumā ar noguldījumu kredītiestādē vai vērtspapīros;
- kompensācija par papildu izdevumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu;
- labojumi saistībā ar īpašuma vērtības iespējamo pazemināšanos vai pieaugumu.

Aptuvenās Rīgas centra dzīvokļu kapitalizācijas likmes 2014. februārī, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 19 biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Grupas ietvaros šobrīd tiek nodarbināti aptuveni 250 darbinieki. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 80 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
Fakss +371 6728 4423
www.arcoreal.lv